

ERLÄUTERUNGSBERICHT

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 233 BauGB (geltende Rechtsvorschriften nach altem Recht) zur 91. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Rat der Stadt hat am 15.07.2004 den Aufstellungsbeschluss der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

In der Änderungsfassung sollen neue Bauflächen und Darstellungen ausgewiesen werden, die nach dem Gebietsentwicklungsplan in Bezug auf die Siedlungsschwerpunkte Warendorf und Freckenhorst möglich sind. Des Weiteren sollen neue Planungen anderer Träger erstmals berücksichtigt werden.

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat hierzu am 21.04.2005 und ergänzend am 10.08.2005 zu den festgelegten Bestandteilen der Änderungsfassung den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Beratung am 19.01.2006 über die vorgetragenen Anregungen führte zum Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Bestandteile der Änderungsfassung sind:

1. Die Wohnbauflächenausweisung in Warendorf im Bereich zwischen der Stadtstraße Nord und der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Straße „In de Brinke“ und in Freckenhorst eine Abrundungsfläche nördlich des Baugebietes Feidiek II (Bebauungsplan Nr. 3.25 „Gebiet zwischen Gänsestraße und Feidiekstraße“) durch Umwandlung je einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche.

Bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfs wird unter Berücksichtigung vorhandener Baulücken ein rechnerischer Eigenbedarf von 2 – 3 % Wachstum als (untere) Grenze der Einwohnerentwicklung bis 2020 zu Grunde gelegt.

Zu berücksichtigen sind des Weiteren nach dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) Siedlungsdichten von 40 – 55 Einwohner/ha für die Auffüllung innerörtlicher Baulandreserven und für die Inanspruchnahme neuer Wohnsiedlungsbereiche.

Der danach errechnete Wohnsiedlungsanspruch beläuft sich auf 19,5 bis 29,3 ha.

Abzüglich der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (B-Plan Nr. 1.15 nördlich Krankenhaus 2,5 ha, B-Plan Nr. 2.70 westlich Zurstraßenweg 1,4 ha, Teilbereich B-Plan Nr. 3.30 Brinkhaus, Freckenhorst 0,7 ha, B-Plan Nr. 4.13 Lindenstraße II 1,8 ha, B-Plan Nr. 6.08 südlich Streinen Esch 1,9 ha, B-Plan Nr.

5.05 Königstal 2,3 ha) mit insgesamt 10,6 ha verbleibt ein Wohnsiedlungsanspruch für die Siedlungsschwerpunkte Warendorf und Freckenhorst von 8,9 bis 18,7 ha.

Für die Verteilung auf die Siedlungsschwerpunkte Warendorf und Freckenhorst bedeutet dies unter Berücksichtigung einer proportionalen Verteilung $\frac{3}{4} : \frac{1}{4}$ entsprechend den Einwohnerzahlen eine Flächenzuweisung wie folgt:

- Warendorf 6,7 bis 14,0 ha
- Freckenhorst 2,2 bis 4,7 ha .

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für die Siedlungsschwerpunkte Warendorf und Freckenhorst noch nicht in Anspruch genommene Wohnbaulandreserven von ca. 93,8 ha aus. Im Einzelnen stellen sich die Bereiche wie folgt dar:

Warendorf

- | | |
|--|---------|
| 1. Bereich zwischen Waterstroate und Walgernheide | 42,2 ha |
| 2. Bereich nördlich der Stadtstraße Nord/Milter Straße | 28,7 ha |

Freckenhorst

- | | |
|--|--------|
| 1. Bereich östlich und westlich der Warendorfer Straße | 7,6 ha |
| 2. Bereich westlich der Feidiekstraße | 3,3 ha |
| 3. Bereich südlich der Everswinkler Straße | 4,6 ha |
| 4. Bereich östlich der Hoetmarer Straße | 7,4 ha |

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist nur in Freckenhorst noch nicht in Anspruch genommene Wohnbauflächen von ca. 4,9 ha (nördlich Feidiek II 4,3 ha, westlich Bachstraße 0,6 ha) aus.

Mit der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan westlich der Feidiekstraße ausgewiesenen Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 4,3 ha wird der Siedlungsanspruch für Freckenhorst von 2,2 bis 4,7 ha als abgedeckt angesehen. Zur Gewährleistung eines gewissen Handlungsspielraumes und Abrundung der Flächen sollte die Fläche in Richtung Westen auf insgesamt 6,8 ha arrondiert werden.

Der in Warendorf zu deckende Siedlungsanspruch von ca. 12,1 ha erfolgt unter Berücksichtigung der vorgetragenen Belange der Grundeigentümer und weiterer Berücksichtigung der Belange der landwirtschaftlichen Betriebe in den Suchbereichen zwischen Walgernheide und Waterstroate und zwischen Milter Straße und „In de Brinke“ durch eine Wohnbauflächenausweisung im Bereich südlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „In de Brinke“ im Anschluss an die Fläche für die Forstwirtschaft.

Mit der Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche wird ein Eingriff gemäß § 19 BNatSchG vorbereitet.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Plangebiet selbst bzw. auf einer dann noch zu benennenden Flächen außerhalb durchgeführt.

2. Die Aufgabe der Darstellung der Sanierungsgebiete für Warendorf und Freckenhorst nach altem Recht. Dafür nachrichtliche Übernahme des Satzungsgebietes „Historischer Stadtkern Warendorf“.

Mit dem Auslaufen der Förderungsbedingungen für Gebiete in denen zur Beseitigung städtebauliche Missstände besondere der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind sowie mit Abschluss der Förderungsmaßnahme „westliche Innenstadt“ und mit Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt die Grundlage zur Kenntlichmachung der Sanierungsgebiete nach altem Recht.

3. Die nachrichtliche Übernahme der Landschaftspläne Warendorf-Milte und östliche Emsaue – Beelen mit Darstellung der
 - Naturschutzgebiete
 - Landschaftsschutzgebiete
 - Naturdenkmale
 - geschützte Landschaftsbestandteile.

Den an den Landschaftsplan Warendorf-Milte anschließenden Teil des ausgewiesenen Naturschutzgebietes „Emsaue und Mussenbachau“ sowie Teile des Naturschutzgebietes „Mirlenbrink-Holtrup-Vohren Mark“ und „Waldgebiet Kettelerhorst“.

Die Symbolik der Naturdenkmale wird im Bereich des Flächennutzungsplanes entsprechend der Planzeichenverordnung 1990 einheitlich dargestellt (nicht flächenhafte Naturdenkmale anstatt Raute mit Buchstabe N jetzt Kreis mit Buchstaben ND).

Der Landschaftsplan einschließlich des Textteils stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und setzt diese fest. Festsetzungen nach § 26 LG NW und Entwicklungsziele nach § 18 LG NW sind zu beachten.

In den festgesetzten Naturschutzgebieten sind insbesondere der Schutzzweck und die damit verbundenen Verbote geregelt.

4. Die Übernahme der neuen Trassen für die geplanten Umgehungsstraßen von Freckenhorst (L 547n) und Warendorf (B64n).

Bei der Übernahme der neuen Trassenführungen einschließlich der Anbindungen handelt es sich um eine überörtliche Planung. Das raumordnerische Verfahren (gemäß § 16 Bundesfernstraßengesetz) zur Bestimmung der Planung und der Linienführung der B64n sowie das raumordnerische Verfahren (gemäß § 37 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen) zur Bestimmung der Linie der L 547n) sind abgeschlossen. Die konkrete Trassenführung und die Festlegung der Ausbaumerkmale erfolgt in nachfolgendem Planfeststellungsbeschluss.

5. Die Darstellung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und bereits ermittelten Überschwemmungsgebiete für

- Ems	festgesetzt
- Bever	festgesetzt
- Hessel	festgesetzt
- Axtbach	festgesetzt
- Brüggelbach	ermittelt
- Mussenbach	ermittelt
- Wienigerbach	ermittelt
- Voßbach	ermittelt
- Baarbach	ermittelt

Die vormalige Unterscheidung zwischen Darstellung des natürlichen und gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entfällt.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt werden oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Sie werden durch Verordnung der zuständigen Wasserbehörde festgesetzt.

In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist eine Vielzahl von Maßnahmen verboten. Von diesen Verboten kann die zuständige Behörde nur unter bestimmten Bedingungen eine Befreiung erteilen.

Ermittelte Überschwemmungsgebiete unterliegen dagegen noch nicht der Rechtskraft. Änderungen sind daher noch möglich.

6. Die überarbeitete Darstellung der Festsetzung der Wasserschutzgebiete für das

- Wasserwerk Warendorf
- Wasserwerk Vohren

mit folgender Gliederung:

- Fassungsbereich (Zone I)
- Engere Schutzzone (Zone II)
- Weitere Schutzzone (Zonen III, III a, III b)

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung im Einzugsgebiet der Trinkwasseranlagen dargestellten Wasserschutzgebiete einschließlich der Brunnenstandorte werden durch eine überarbeitete Fassung ersetzt.

Aus den unterschiedlichen Schutzansprüchen heraus ergeben sich für die verschiedenen Zonen in der Regel Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen.

7. Die Übernahme von Teilaspekten des Rahmenplanes West durch Ausweisung einer gewerblichen Baufläche westlich der Hartsteinwerke sowie Ausweisung einer Sonderbaufläche für den Wassersport östlich des Kottrup'schen Baggersees wird zurückgenommen, da die erforderliche FFH-Verträglichkeitsprüfung kurzfristig nicht erbracht werden kann, ohne den angestrebten Termin der Rechtsverbindlichkeit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes zum 20.07.2006 zu gefährden.

Die Bereitstellung der v. g. Gewerbebaulandreserve von ca. 4,5 ha wird entsprechend dem Ratsbeschluss vom 08.09. durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.81 „Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“ einschließlich der zugehörigen Flächennutzungsplanänderung vorgenommen. Der verbleibende Bereich bis hin zum Münsterweg wird entsprechend dem Abstimmungsergebnis mit der Bezirksregierung als Mischgebiet (ca. 1,0 ha) dargestellt (Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft bzw. Umzonung einer gewerblichen Baufläche). Hierdurch wird ein baulicher Anschluss zum südlich angrenzenden Wohngebiet an der Tillmannstraße geschaffen.

8. Die Übernahme von Teilaspekten des Rahmenplanes Nord (Rahmenplanung zum Olympia-Pferdepark-Warendorf-Sassenberg in der Reiterregion Münsterland)

Eine Berücksichtigung der Belange des DOKR, die der FN sowie die der DEULA erfolgt durch:

- Erweiterung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Angabe der Zweckbestimmung Schule und Nennung des Trägers (DEULA) bei gleichzeitiger Zurücknahme der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Reiterei“.

Mit der Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die private Ausbildungsstätte DEULA (Deutsche Landmaschinenschule) sichergestellt werden. Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ca. 2,1 ha.

- Erweiterung der Sonderbaufläche „Anlagen für Reiterei“ nördlich der Freiherr-von-Langen-Straße in Richtung Norden und Westen um ein (sonstiges) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Reiterei“ durch Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche für Reiterei.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll die Voraussetzung für weitere pferdebezogene Anlagen und Einrichtungen von DOKR/FN geschaffen werden. Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ca. 3,4 ha.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein ausreichender Schutz- und Entwicklungsraum für den Ortsteinbach zu berücksichtigen.

- Darstellung freiräumlicher Entwicklungszonen für DOKR/FN und DEULA westlich der Einrichtungen

Mit der Ausweisung dieser Zonen soll sichergestellt werden, dass die für die Arbeit der o. g. Einrichtungen notwendigen Freiflächen in Abstimmung mit den Besitzern dieser Flächen langfristig zur Verfügung stehen. Die Belange und die Entwicklung der direkt bzw. im unmittelbaren Randbereich betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden in der Weise gewährleistet, dass innerhalb des Bereiches auch künftig landwirtschaftliche Nutzungen entsprechend der Definition des § 201 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig sind. Zukünftige Nutzungen in diesem Bereich, die über die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 und 4 BauGB hinausgehen, bedürfen einer Abstimmung mit den entsprechenden Institutionen.

- In Bezug auf DOKR/FN kommen neben der Sicherung bestehender pferdesportlicher Einrichtungen wie Rennbahn Nutzungen wie temporäre pferdesportliche Veranstaltungsflächen mit ihren Folgenutzungen Trainings- und Weidebereiche in Betracht.
Hinsichtlich der DEULA geht es um die Sicherung entsprechender landwirtschaftlicher Übungsflächen in unmittelbarer Nähe der baulichen Einrichtungen.

- ~~- Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf (Bundeswehrsportschule) nach Norden bis an den Ortsteinbach~~

~~Mit der Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf nach Norden soll eine Standortsicherung für künftige Einrichtungen der Bundeswehrsportschule erfolgen. Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ca. 32,7 ha.~~

~~Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein ausreichender Schutz- und Entwicklungsraum für den Ortsteinbach zu berücksichtigen.~~

~~* Siehe Seite 7~~

9. Die Darstellung genehmigter weiterer Flächen für Entsandungsabgrabungen beiderseits der Milter Straße

Neben den dargestellten Abgrabungsflächen zur Entsandung in Warendorf (Bereich Kottrup-Seen) und im Ortsteil Müssingen (beiderseits der Einener Straße) werden weitere in Warendorf (beiderseits der Milter Straße) genehmigte Abgrabungen zur Entsandung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Bereich bereits dargestellter Abgrabungsflächen wird die Randsignatur um die Symboldarstellung entsprechend der Planzeichenverordnung 1990 ergänzt.

Nach Durchführung der Entsandungsmaßnahmen werden verbindlich festgelegte Rekultivierungsmaßnahmen durchgeführt, die die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Bodennutzung ermöglichen.

10. Die Darstellung der Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie nachrichtliche Übernahme von Richtfunktrassen

Die der Strom- und Gasversorgung dienenden Hauptleitungen einschließlich der symbolhaften Darstellung der Umformerstationen werden entsprechend den neuesten Unterlagen des Versorgungsunternehmens RWE und Eon Ruhrgas AG, die der Abwasserbeseitigung dienende Druckrohrleitung zwischen der

Kläranlage in Warendorf und den Ortsteilen Hoetmar und Freckenhorst entsprechend den Angaben des Entsorgungsbetriebes der Stadt und die der Wasserversorgung dienende Leitung zwischen Warendorf und dem Ortsteil Müssingen entsprechend den Angaben der Stadtwerke Warendorf GmbH in die Darstellung der Änderungsfassung für die Außenbereiche mit aufgenommen. Die ober- und unterirdischen Leitungen bewirken häufig Schutzabstände, innerhalb deren Nutzungen nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

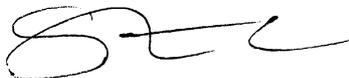
Neben diesen Leitungsdarstellungen werden auch zwischenzeitlich eingerichtete Richtfunktrassen entsprechend den Angaben der Deutschen Telekom AG übernommen. Im Verlauf der Richtfunkstrecken sind Bauhöhenbeschränkungen zu beachten.

Das Kataster des Kreises Warendorf über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten weist in Bezug auf die aufzunehmenden Bauflächen/Baugebiete eine Eintragung in Bezug auf die nicht weiter verfolgte gewerbliche Bauflächenausweisung westlich der Hartsteinwerke aus. Bei dem als Flächennummer 50162 gekennzeichneten Bereich handelt es sich um eine Recycling- und Entsorgungsfläche (Sammlung, Beförderung und Zwischenlagerung von Abfällen). Der Stadt sind keine über den vorgenannten Stand hinausgehenden Kenntnisse zur Altlastenthematik bekannt.

In Bezug auf die Bauflächenausweisungen sind mittelbare Auswirkungen der Planung auf den Menschen durch nachteilige Immissionen aller Art (z.B. Lärm, Schadstoffe, Gerüche etc.), die das Maß des Zumutbaren überschreiten, nicht zu erkennen bzw. werden – falls doch auftretend – bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch zu treffende Schutzmaßnahmen vermieden oder minimiert.

Warendorf, 23.01.2006

Im Auftrag



Stuke

* Diese Fläche ist von der Genehmigung ausgeschlossen.
(Siehe Verfügung vom 04.07.2006 Az.: 35.2.1 5105 – 19/06)

ANLAGE

zum Erläuterungsbericht der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf

Daten rechtsverbindlicher Planungen

1. Landschaftspläne

- Warendorf Milte
durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 23.07.2004, Nr. 28
- östlich Emsaue-Beelen durch
durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 13.08.1999, Nr. 32
- 1. Änderung Emsaue-Beelen durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises vom 28.01.2005, Nr. 03

2. Naturschutzgebiete

- Emsaue und Mussenbachaue
durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Münster vom 12.12.1998, Nr. ...
- Mirlenbrink-Holtrup-Vohren Mark
durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Münster vom 19.12.2003, Nr. 51
- Waldgebiet Kettelerhorst
durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Münster vom 02.07.2004, Nr. 27

3. Überschwemmungsgebiete

- Ems
durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Münster vom 19.02.2002, Nr. 03
- Bever
durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Münster vom 06.10.2001, Nr. 40
- Hessel
durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Münster vom 16.07.2004, Nr. 29
- Axtbach
durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Münster vom 28.04.2001, Nr. 17

4. Wasserschutzgebiete

- Wasserwerk Warendorf
durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Münster vom 22.09.2001, Nr. 38
- Wasserwerk Vohren
durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Münster vom 30.04.1982, Nr. 17